



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 25/09/12

Reçu en Préfecture le : 25/09/12  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 24 septembre 2012**  
**D-2012/435**

***Aujourd'hui 24 septembre 2012, à 15h00,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Monsieur Hugues MARTIN, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Brigitte COLLET, Monsieur Stephan DELAUX, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Dominique DUCASSOU, Madame Sonia DUBOURG-LAVROFF, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Véronique FAYET, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Muriel PARCELIER, Monsieur Alain MOGA, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Anne WALRYCK, Madame Laurence DESSERTINE, Monsieur Jean-Charles BRON, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Jean-Marc GAUZERE, Monsieur Charles CAZENAVE, Madame Chantal BOURRAGUE, Monsieur Joël SOLARI, Monsieur Alain DUPOUY, Madame Ana marie TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Madame Mariette LABORDE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Jean-François BERTHOU, Madame Sylvie CAZES, Madame Nicole SAINT ORICE, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Maxime SIBE, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Ludovic BOUSQUET, Monsieur Yohan DAVID, Madame Sarah BROMBERG, Madame Wanda LAURENT, Madame Paola PLANTIER, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Jacques RESPAUD, Monsieur Jean-Michel PEREZ, Madame Martine DIEZ, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Patrick PAPADATO, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Natalie VICTOR-RETALI, *Mr Josy REIFFERS (présent jusqu'à 17h40); Mme Alexandra SIARRI (présente jusqu'à 18h05)*

**Excusés :**

Monsieur Jean-Charles PALAU, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Madame Chafika SAILOUD, Madame Béatrice DESAIGUES

## **Cession d'une propriété située rue Lucien Faure. Décision. Autorisation.**

Monsieur Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération 2011/404 en date du 18 juillet 2011, votre conseil a autorisé à l'unanimité la cession à la Caisse des Dépôts et Consignations par le biais d'une société ad hoc, des terrains situés rue Lucien Faure et rue Bourbon, cadastrés RW 17, RW 18 pour partie et RW 31 pour une superficie totale de 10 871 m<sup>2</sup> environ et pour le prix hors taxes de 6 625 000 €, tenant compte d'une constructibilité SHON de 27 442 m<sup>2</sup>.

Cette cession doit intervenir par acte authentique d'ici à la fin de l'année 2012 sous réserve de l'obtention des permis de construire purgés de tous recours.

La SCI Bourbon Corneille, futur acquéreur, a depuis déposé ses demandes de permis de construire dans les délais convenus, engagé les études techniques détaillées et procédé aux études complémentaires prévues concernant la pollution des terrains et sa compatibilité avec le programme de constructions.

En ce qui concerne le projet constructif, il est apparu que l'acquisition à la Ville d'emprises supplémentaires sur l'îlot C13 A du PAE des Bassins à Flot était nécessaire afin de réaliser des places de stationnement et de permettre la création de sorties de secours.

Cette fraction complémentaire de terrain (234 m<sup>2</sup>) issue de la parcelle RW 18 doit être cédée, conformément au plan joint en annexe.

Cette parcelle, accessoire à la partie principale, est valorisée, conformément à l'évaluation domaniale en date du 28 septembre 2011, au prix de 350 € HT/m<sup>2</sup>, soit un total de 81 900 €. Nous vous proposons donc de la vendre en même temps que la cession initiale, en additionnant les deux montants, ce qui porte le prix initial à 6 706 900 € HT, TVA sur marge au taux en vigueur en sus.

Le programme précité comporte deux phases respectivement implantées sur les îlots C13 A et C13 B :

- un pôle de développement économique thématique autour des compétences urbaines et des métiers de la ville avec diverses typologies de bureaux d'accueil afin de s'adapter aux différentes phases de développement des entreprises, des bureaux et des commerces ; ainsi qu'un programme de logements locatifs sociaux intergénérationnels (îlot C13 A)

- un ensemble mixte, composé de bureaux, de locaux commerciaux et de logements (îlot C13 B) en accession libre et à prix maîtrisés.

Le total de la surface à construire telle qu'elle résulte des permis de construire déposés en 2012, compte tenu notamment des contraintes architecturales qui s'imposent à l'îlot, s'élève à 26 606 m<sup>2</sup> de SHON, et, pour sa partie logement, intègre 40 % de logement social. Au moment de notre délibération, le total de la construction envisagée s'élevait à 27 442 m<sup>2</sup>. La perte de surface construite s'élève à 836 m<sup>2</sup>, représentant un manque à gagner pour l'acquéreur de 242 000 €HT.

Par ailleurs, la délibération précitée a été accompagnée d'un compromis de vente en date du 17 février 2012 qui a prévu que l'acquéreur faisait son affaire des pollutions existant sur le site jusqu'à hauteur de 200 000 €HT.

Notre propriété a fait l'objet de nombreuses analyses de pollution par des cabinets reconnus. Les résultats de ces analyses démontrent une pollution incompatible avec le programme de constructions : présence d'hydrocarbures (C13 A) et de métaux lourds (C13 A et B) notamment. Un traitement adapté est nécessaire.

Plusieurs hypothèses ont été étudiées et six devis établis par deux entreprises concurrentes (soit un total de 12 devis) ont été produits. Ils s'élèvent entre 1 565 098 €HT et 687 484 €HT selon les types de travaux considérés (excavation et traitement en déchetterie spécialisée, confinement, traitement sur site, dépôt sur un autre terrain devenant inconstructible...).

La solution préconisée, conforme à la réglementation et aux intérêts bien compris des parties en présence, est évidemment la moins onéreuse.

Elle consiste à excaver dans un premier temps les 3 500 m<sup>3</sup> de terres polluées aux hydrocarbures autour de l'ancienne station service sur l'îlot C13 A puis à déposer ces terres sur l'îlot C13 B pour traitement adapté à l'air libre pendant un an. Au terme de cette période, les terres correspondantes seront envoyées en déchetterie spécialisée. Les îlots C13 A et C13 B seront également décapés de leur pollution aux métaux lourds pour 3 460 m<sup>3</sup>, lesquelles terres serviront de remblais confinés dans la partie ancienne station service (C13 A).

Enfin, 1 543 m<sup>3</sup> de terres, excavées pour les tranchées réseaux et VRD seront évacués en déchetterie spécialisée.

Cette démarche empêche d'entamer les constructions sur l'îlot C13 B pendant un an, durée nécessaire au traitement des terres polluées par hydrocarbures.

Tous ces événements, survenus depuis notre délibération initiale, ont nécessité la tenue de nombreuses réunions de négociation entre les parties, accompagnées des notaires, géomètres et experts.

A l'issue de ces réunions, une alternative se dessine : soit la Ville déduit de son prix de vente le montant de la part du coût de dépollution du site dépassant 200 000 €, cette dépollution restant à la charge de l'acquéreur, soit elle procède à cette dépollution et vend au prix précité. C'est la première solution qui vous est proposée.

Par ailleurs, l'acquéreur souhaite ne pas acheter les deux îlots en même temps ou fractionner le paiement du prix pour tenir compte de son impossibilité, compte tenu des contraintes de dépollution, de construire sur l'îlot C13 B pendant un an.

Pour des raisons de responsabilité, de cohérence d'ensemble et d'engagement des parties, il nous semble préférable de procéder à la vente des îlots dès la fin de l'année 2012 et de fractionner le paiement en deux pactes.

Pour toutes ces raisons, je vous remercie d'autoriser Monsieur le Maire à :

- céder à la SCI Bourbon Corneille une parcelle complémentaire de 234 m<sup>2</sup> au prix de 81 900 € hors taxes, soit un total de cession 6 706 900 €HT avant déduction des frais de dépollution de 687 484 €HT, laisser l'acheteur prendre en charge les frais de dépollution, en échange d'une réduction du prix de vente total de 487 484 €HT (687 484 €HT – 200 000 €HT),
- céder notre propriété à la SCI Bourbon Corneille au prix de 6 219 416 €HT (6 706 900 €HT – 487 484 €HT) au vu d'un rapport des services de France Domaine en date du 9 août 2012.
- accepter un paiement en deux pactes, le premier de 3,1 millions d'euros HT TVA sur marge et sur la totalité du prix au taux en vigueur en sus, en fin d'année 2012, et le second de 3 119 416 euros HT en fin d'année 2013, signer tous documents afférents à cette affaire dont les adaptations nécessaires du compromis de vente et encaisser les recettes correspondantes sur les crédits prévus à cet effet aux budgets des exercices concernés.

## **ADOpte A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE DES VERTS

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 24 septembre 2012

P/EXPEDITION CONFORME,

**Monsieur Hugues MARTIN**

